

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X2007120091

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

业主委员会主体资格研究

Reasearch on Subject Qualification of
Owner's Committee

徐世军

指导教师姓名: 郑永宽 副教授

专 业 名 称: 法 律 硕 士

论文提交日期: 2010 年 11 月

论文答辩时间: 2010 年 月

学位授予日期: 2010 年 月

答辩委员会主席:_____

评 阅 人:_____

2010 年 11 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1.经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2.不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

内 容 摘 要

当前城市业主维权行动峰起云涌,业主委员会应运而生。然而包括《物权法》在内的法律对业主委员会的定位不明或不准,这可能是业主委员会主体资格争议的根本原因。关于业主委员会的主体资格问题,特指业主委员会是不是一个独立的民事主体,有没有独立的民事权利能力,可不可以享有民事权利并承担民事责任,各种学说不一,各国和各地区对此问题的规定也不尽一致。但事实上,无论是大陆法系还是普通法系国家或地区,赋予业主委员会以民事主体资格是一个趋势。业主委员会作为重要的物业管理组织和业主维权组织,其法律地位如何,直接涉及其行为后果的归属和法律责任的承担。在目前的法律制度框架内,业主委员会只是业主大会一个执行和代表机构,根本不能获得独立的法律地位,这种规定,跟业主委员会的身份和地位是不协调的,也导致了很多问题的出现。

本文从两个真实案例入手,导出该文所要探讨的问题:业主委员会主体资格。除了引言和结语外,在结构上全文共分为四章。

第一章解析业主委员会的相关理论,首先从与业主委员会相关的建筑物区分所有权、业主、业主大会等几个概念入手,然后阐述业主委员会的概念与特征、职能以及业主委员会与业主大会的关系,为下文论述业主委员会制度打下基础。

第二章全面介绍了国内外以及香港、澳门、台湾地区理论与实践关于业主委员会主体资格的几种模式,通过分析比较得出结论:国内外相关的成功立法例、判例、学说和经验都充分说明,赋予和认可业主委员会的法律主体地位乃大势所趋。

第三章介绍我国学者关于业主委员会主体资格的几种学说,对每一种学说进行分析,提出笔者的观点:业主委员会并不具有法人团体资格,而非法人组织。

第四章是本文的重点。首先重点介绍构建业主委员会主体资格的“权利保护说”、“程序当事人说”、“诉讼主体与民事主体分离说”三个理论学说,分析赋予业主委员会诉讼主体资格的现实合理性及经济性,探讨与业主委员会密切的相关

实务问题，最后提出：其一：借鉴国外做法，引入“业主团体概念”；其二：尽快完善立法，赋予业主委员会法律主体资格的法律建议，以期推动业主委员会的构建与完善。

关键词：业主委员会；主体资格；构建与完善

厦门大学博硕士论文摘要库

ABSTRACT

With the activities of city owner supports one's right surging forward in present, the Owner's Committee arises at the historic moment. While the localization of Owner's Committee is not clear from the aspect of Law, including Property Law, it might be the primary reason of controversies over subject qualification of owner's committee. Concerning the issue on the subject qualification of owner's committee, it refers to whether the owner's committee is an independent civil subject, whether it has the capacity for civil rights, or enjoys civil rights and assures civil obligations legally. Various theories arouse and countries as well as regions are inconsistent to this stipulation. Actually, no matter countries or regions applying the continental law system or the common law system, the trend is to regard owner's committee as a status of civil right. The owner's committee, served as an important estate management organization and a supporting organization for owners, whose legal status directly involves ownership of its behavioral consequences and the commitment of legal liability. In the current frame of legal system, the owner's committee, which simply cannot obtain the independent legal status, is only an execution and representative organization, therefore, this kind of provision is inconsistent with its status and position, and many issues are appeared from it.

Started with two real cases, there is the key question explored in this paper, which include four chapters except introduction and conclusion: The subject qualification of owner's committee.

Chapter 1 analyses the relevant theories of owner's committee. In the first, it starts with several concepts among condominium of ownership, owner and owners meeting relevant to owner's committee. Then it analyzes the concept, features and functions of owner's committee, and the relation between owner's committee and owners meeting, so as to lay the first stone to discuss the system of owner's committee in the following text.

Chapter 2 totally introduces theories and practices concerning several kinds of modes of the subject qualification of owner's committee in Hong Kong, Macao, Taiwan, domestic and overseas, it draws a conclusion by analysing: the successful legislative case, case law, theory and experience fully showed that the trend of regarding and approving the status of legal subject is inevitable.

Chapter 3 introduces several theories of Chinese scholars referring to subject qualification of owner's committee. It analyses every theory and put forward the author's view: the owner's committee is by no means a corporate body, however it conforms to all constitutive requirements of the other organizations.

Chapter 4 is the emphasis of this paper. First of all, it introduces there theories which are "theory of right protection" "theory of procedure litigant" "disconnection theory of subject litigant and civil subject", building the subject qualification of owner's committee. It analyses the reality rationality and economy of the subject litigant's qualification empowered to owner's committee, and discusses the practice issue relevant to owner's committee, in the last, the paper presents: first, by learning from foreign countries, it brings in "theory of owner's group"; second, to perfect the legislation, it is expected to push forward the construction and perfection of owner's committee by making legislation suggestions referring to empowering the owner's committee with capacity of legal subject.

Key words: Owner's committee; Subject qualification; Construction and perfection

目 录	
引 言	1
第一章 业主委员会相关理论	3
一、与业主委员会相关的几个概念	3
(一) 建筑物区分所有权	3
(二) 业主	4
(三) 业主大会	4
二、业主委员会概述	5
(一) 业主委员会的概念与特征	5
(二) 业主委员会的职能	6
(三) 业主委员会与业主大会的关系	7
第二章 国内外理论与实践关于业主委员会主体资格 的比较分析	9
一、国外关于业主委员会主体资格的规定	9
(一) 非法人模式	9
(二) 法人模式	9
(三) 附条件法人模式	10
(四) 判例实务上的法人资格模式	10
二、我国香港、澳门、台湾地区关于业主委员会主体资格的规定	11
(一) 香港	11
(二) 澳门	11
(三) 台湾	11
三、我国关于业主委员会主体资格的法律法规规定及司法实践的认定	12
(一) 我国法律法规关于业主委员会诉讼主体资格的规定	12
(二) 司法实践关于业主委员会诉讼主体资格的认定	14
四、业主委员会主体资格的比较分析	16
第三章 我国业主委员会主体资格的确认	18
一、我国业主委员会主体资格的学说	18

(一) 社团法人.....	18
(二) 其他组织.....	19
(三) 既非独立法人也非其他组织.....	19
二、笔者观点	20
(一) 业主委员会并不具有法人团体资格.....	20
(二) 业主委员会是非法人组织.....	21
第四章 业主委员会主体资格的构建及完善	25
一、业主委员会主体资格的构建	25
(一) 关于业主委员会诉讼主体资格的理论依据.....	25
(二) 赋予业主委员会诉讼主体资格的现实合理性分析.....	29
(三) 业主委员会诉讼主体资格的经济分析.....	31
二、与业主委员会密切相关的实务问题探讨	32
(一) 业主委员会提起民事诉讼是否必须获得业主大会的授权.....	32
(二) 业主委员会作为诉讼主体的范围.....	34
(三) 物业管理公司是否有权对业主委员会的成立合法性提出异议之诉.....	36
三、业主委员会主体资格的完善	37
(一) 借鉴国外做法，引入“业主团体概念”。.....	37
(二) 尽快完善立法，赋予业主委员会法律主体资格.....	38
结 语	42
参考文献	43
致谢词	47

CONTENTS

Preface	1
Chapter 1 The Relevant Theories of Owner's Committee....	3
Subchapter 1 The Relevant Concepts of Owner's Committee	3
Section 1 The condominium of ownership	3
Section 2 Owner	4
Section 3 owner's meeting	4
Subchapter 2 Overviews of Owner's Committee	5
Section 1 Theory and features of owner's committee	5
Section 2 The function of Owner's committee	6
Section 3 The relation between Owner's committee and owner's meeting	7
Chapter 2 The Comparative Analysis on Domestic and Overseas Theories and Practices Concerning Subject Qualification of Owner's Committee	9
Subchapter 1 Foreign Regulations for Subject Qualification of Owner's Committee	9
Section 1 Unincorporated mode	9
Section 2 Incorporated mode	9
Section 3 Condition for incorporated mode	10
Section 4 Qualification of incorporated mode in case law	10
Subchapter 2 Regulations for Subject Qualification of Owner's Committee in Hong Kong, Macao, Taiwan.....	11
Section 1 Hong Kong	11
Section 2 Macao	11
Section 3 Taiwan	11
Subchapter 3 Identification of Legal Stipulations and Juridical Practice Concerning Subject Qualification of Owner's Committee in China	12
Section 1 Laws and regulations concerning qualification of litigant main body of owner's committee in China	12
Section 2 Identification for qualification of litigant main body concerning owner's committee in juridical practice	14
Subchapter 4 Comparative Analysis on Subject Qualification of	

Owner's Committee	16
Chapter 3 Confirmation of Subject Qualification of Owner's	
Committee in China	18
Subchapter 1 Theories of Subject of Qualification of Owner's Committee	
in China	18
Section 1 Juridical association	18
Section 2 Other organization.....	19
Section 3 Neither juridical association nor other organization	19
Subchapter 2 Author's View	20
Section 1 Owner's committee do no possess status of a corporate body.....	20
Section 2 Owner's committee is an incorporated organization	21
Chapter 4 Construction and Pefection of Subject Qualification of	
Owner's Committee.....	25
Subchapter 1 Construction of Subject Qualification of Qwner's	
Committee	25
Section 1 Theory basis concerning qualification of litigant main body of	
owner's committee	25
Section 2 Practical rationality analysis on entitling qualification of litigant	
main body to owner's committee	29
Section 3 Economic analysis on qualification of litigant main body of	
owner's committee	31
Subchapter 2 Research on practical issues relevant to owner's committee..	32
Section 1 Whether authorization of owner's meeting is a necessity while	
owner's committee takes civil action	32
Section 2 Scope of owner's committee as a litigant main body	34
Section 3 Appeal on whether property management company is entitle to	
raise an objection to the legality of owner's committee.....	36
Subchapter 3 Perfection of Subject Qualification of Owner's Committee..	37
Section 1 learning from foreign countries, and bringing in " theory of	
owner's group "	37
Section 2 To perfect the legislation, and to empower the owner's committee	
with capacity of legal subject.....	38
Conclusion	42
Biblioraghy	43
Acknowledgements	47

引言

随着城市房地产开发和物业管理的不断发展,业主委员会这一制度在全国范围内的普遍推广,业主委员会以维护全体业主合法权益为目的,在现实生活中处理有关物业管理的事项,并在实际中代表业主以自己名义进行活动。尽管业主委员会在实践中发挥着重大作用,然而我国法律却并未赋予其确切的法律地位,致使在物业管理法律关系中,物业管理公司处于强势地位,在物业管理过程中常常发生损害业主合法利益的情况。目前业主委员会的维权职能已涉入诉讼领域,以业主委员会的名义提起的诉讼或应诉的屡见不鲜,但不同法院对其诉讼主体资格的认定却不一致。以下通过两个案例,引出对业主委员会主体资格的研究。

【新疆·乌鲁木齐】2007年,因负责小区物业管理的A公司占用公共用地谋取私利、影响业主的生活,宏泰馨苑小区业主委员会将A公司诉至法院,要求A公司立即停止侵权、恢复原状。经审理,乌鲁木齐市米泉市人民法院认为:虽然法律规定业主委员会的管理职能,但业主委员会并不拥有自己独立的财产,不能承担独立民事责任,业主委员会不享有诉讼主体资格。业主利益受到损害时,业主可以采用诉讼代表人提起诉讼,进行解决。现宏泰馨苑小区业主委员会以其名义提起诉讼,其诉讼主体不适格,裁定:驳回米泉市宏泰馨苑小区业主委员会的起诉。^①

【河南·许昌】2007年,因负责小区物业管理的B公司服务差,且不愿意与业主委员会签订物业管理委托合同,漯河苑业主委员会遂告知该公司停止物业服务,并另行委托了C公司负责小区物业管理。但B公司仍强行在该小区服务,不愿撤场。漯河苑业主委员会遂将B公司诉至法院,要求该公司移交物业管理手续并限期离场。案经二审,魏都区人民法院、许昌市中级人民法院均认定漯河苑业主委员会具有诉讼主体资格,并支持了其诉讼请求。^②

上述两宗案件均涉及业主委员会是否具备诉讼主体资格的问题,但不同法院对此的判定截然相反。当前我国对业主委员会的诉讼主体资格问题并没有在相关的立法中作出明确的规定,仅在我国《物权法》、《物业管理条例》中相关的条

^① 白莉. 业主委员会诉讼主体资格的立法不足与完善[EB/OL]. <http://www.xjass.com/c/Article/ShowArticle.asp?ArticleID=1284>, 2008-07-01.

^② 人民网. 小区业主委员会告倒物业公司[EB/OL]. <http://www.hnsc.com.cn/news/2007/11/27/240768.html>, 2008-06-01.

文在一定程度上对业主委员会的诉讼主体资格问题进行了比较模糊的规定。在理论上,不同的学者对关于业主委员会诉讼主体资格的规定从各自的角度坚持其理解;在司法实践中,不同地区的法院更是对业主委员会的诉讼主体资格有着截然不同的认定,甚至相同的法院前后作出了不同的认定。上述两案仅是业主委员会涉诉案件出现同案不同判的冰山一角。仅从互联网可查到的案件资料看,对上述争议问题几乎都能找到截然相反的判决,而对每一种判决在理论界也几乎都能听到支持的声音。业主委员会主体资格问题构成司法实务中的疑难,实有详加研究的必要。本文拟重点从业主委员会的相关理论、国内外理论与实践关于业主委员会主体资格的比较分析、我国业主委员会主体资格的确认以及业主委员会主体资格的构建及完善等几个方面展开论述,从而为业主委员会制度的完善提出可行性建议。

第一章 业主委员会相关理论

要想深入地研究业主委员会,首先必须清楚业主委员会究竟是一个什么样的组织,它与相关概念有何联系,具有什么样的功能与作用。本部分将介绍与业主委员会最密切相关的几个概念,然后重点介绍业主委员会的概念、特征和职能等,为深入地研究业主委员会主体资格打下坚实的基础。

一、与业主委员会相关的几个概念

(一) 建筑物区分所有权

关于建筑物区分所有权的称谓,各国有所不同。德国和奥地利称之为“住宅所有权”(Wohnungseigentum),法国称之为“住宅分层所有权”(la propriété par étages au par appartements),在美国各州的称谓不尽相同,有的州称为“公寓所有权”(ownership of dwelling-house),有的州称为“单位所有权”(unit ownership)等等,日本和我国台湾地区称为“建筑物区分所有权”^①。建筑物区分所有权本质上属于一种重要的物权类型,但并非新生的物权概念。它经历了一个历史发展过程。在奴隶社会初期,由于手工业和商品交换的发展促进了城市的形成,为满足住家和营业的需要,开始出现了多个所有人共同拥有一栋多层建筑物的情况,从而出现了建筑物区分所有权的萌芽,这在最古老的巴比伦、埃及、希腊的法律中均已有痕迹可循。^②就建筑物区分所有权的权利构成,学界已形成了多种理论学说,有“一元论说”、“二元论说”、“三元论说”、和“新一元论说”四种说法,但当今学界通说都认为德国贝尔曼教授所倡导的“三元论说”是最佳的建筑物区分所有权权利构成学说。由此,建筑物区分所有权是指多个区分所有权人共同拥有一栋区分所有建筑物时,各区分所有权人对建筑物专业部分所享有的专有所有权,与对建筑物共有所享有的共有部分持分权,以及因区分所有权人之间的共同关系所生的成员权之总称。^③笔者也认同该观点。

^① 台湾地区《公寓大厦管理条例》。

^② 黄越钦. 住宅分层所有权之比较法研究[A]. 郑玉波. 民法物权论文选辑(上)[C]. 台湾地区: 五南图书出版公司, 1984. 433.

^③ 陈华彬. 现代建筑物区分所有权制度研究[M]. 北京: 法律出版社, 1995. 81.

（二）业主

所谓业主，也即指物业的区分所有权人。何为“物业”，我国法律尚无明确界定。香港地区，物业是指单元性的房地产，物业既可指单元性的地产，也可指单元性的建筑物。在我国，土地属国家所有，房屋所有权人只有土地的使用权，因此，准确地说，业主是各类房屋及其附属物的所有权人。在各国及地区建筑物区分所有权对建筑物区分所有权人解释中大多有不同的称谓，如日本《有关建筑物区分所有权等之法律》第2条（2）规定：本法所称“区分所有权人”，指区分所有权的人；我国台湾地区“公寓大厦管理条例”第3条（有关该“条例”用辞定义）之八规定，住户：指公寓大厦之区分所有权人、承租人或其他经区分所有权人同意而为专有部分之使用者或也经取得停车空间建筑物所有权者；香港《建筑物管理条例》中的业主（owner）是指土地注册处记录显示，当其是拥有一副上有建筑物土地的一份不可分割份数的人以及（由1993年第8号第2条修订）管有该份数的已登记承按人。我国《物权法》中的业主，就是对香港《建筑物管理条例》的借鉴。最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第一条规定依法登记取得或根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为物权法第六章所称的业主；以及基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称的业主。

（三）业主大会

业主大会，是代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，行使业主对物业管理自治权的业主自治机构，是区分建筑物管理的意思机关和最高权力机关，在区分建筑物管理架构中居于核心和极其重要的地位。根据《物权法》和《物业管理条例》的相关规定，业主大会的主要职责是：1、制定和修改业主大会议事规则；2、制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；3、选举业主委员会或者更换业主委员会成员；4、选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；5、筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；6、改建、重建建筑物及其附属设施；7、有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主大会的会议分为定期会议和临时会议。定期会议的召开按照业主大会议事规则的规定进

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库